



## 某法式生态农业田园项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

## 第一章 总论

### 第一节 项目基本信息

#### 一、项目名称

某法式生态农业田园项目

#### 二、项目性质

新建

#### 三、项目申报单位

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目建设内容

#### 六、项目运营

#### 七、项目建设周期

#### 八、总投资及资金筹措

项目估算总投资……，如下表：

图表 2：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第二节 主要研究结论

### 一、经济效益

.....

图表 3：财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	盈亏平衡点	%		

### 二、社会效益

## 第三节 可行性研究报告编制依据及研究范围

## 一、编制原则

## 二、编制依据

## 三、研究范围

# 第二章 项目建设背景、必要性和可行性分析

## 第一节 项目建设背景

### 一、政策背景

#### 1、国家政策

(1) 《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号）

2017年12月07日，国土资源部、国家发展改革委联合公布《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》。《通知》指出深入推进农业供给侧结构性改革，做好农村一二三产业融合发展的用地保障。

加强建设用地计划指标支持。安排一定比例年度土地利用计划，专项支持农村新产业新业态和产业融合发展。对利用存量建设用地进行农产品加工、农产品冷链、物流仓储、产地批发市场等项目建设或用于小微创业园、休闲农业、乡村旅游、农村电商等农村二三产业的市、县，可给予新增建设用地计划指标奖励。

(2) 《“十三五”农业农村科技创新专项规划》（国科发农〔2017〕170号）

……

#### 2、地方政策

#### 3、土地政策、相关规划

2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》发布，文件中要求切实保护耕地，大力促进节约集约用地。积极引导使用未利用地，国土资源部门要对适宜开发的未利用地做出规划，引导和鼓励将适宜建设的未利用地开发成建设用地。

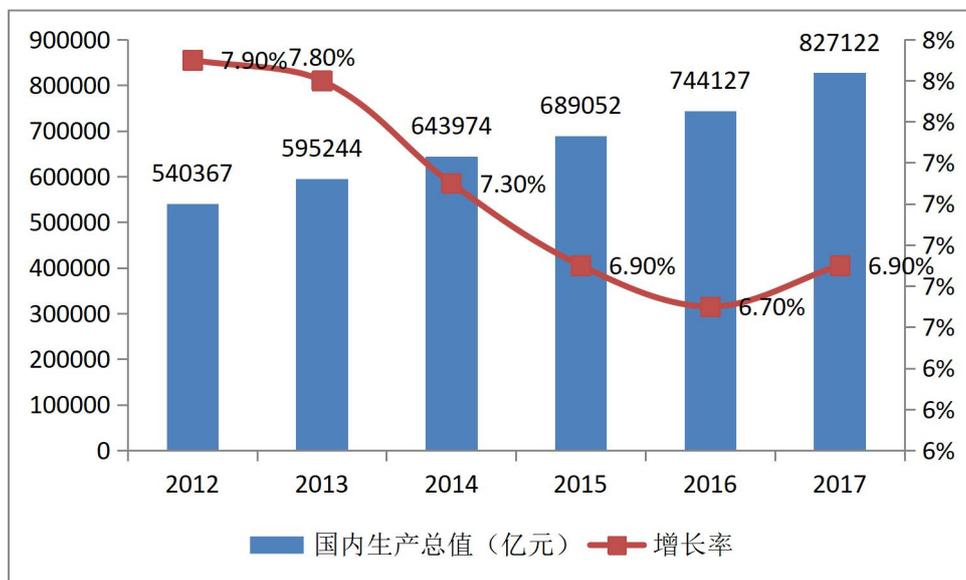
.....

## 二、经济背景

### 1、国民经济平稳发展，居民收入不断提高，居民消费结构持续升级

2017年，全年国内生产总值827122亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值65468亿元，增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为7.9%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为51.6%。

图表 5：2012-2017 年国内生产总值及其同比增长率



.....

### 2、地方经济总体经济发展良好，居民消费水平较高

.....

## 三、社会背景

### 1、食品问题频发，有机食品受到更多关注

“民以食为天，食以安为先”，中国的饮食文化源远流长，是中国文化的魅力所在。但是现在，公众却在消费的过程中不断遭受问题食品的威胁，一顿普通的午餐，从原料的生产环节到流通环节再到消费环节，消费者会担心种植时是否有农药残留，会不会打了激素；当它被加工成食品时担心会不会添加非食品加工用化学添加剂。

.....

## 2、城郊成为都市人放松身心的好去处

城市是现代工业文明的产物，随着城市的发展，却在一定程度上使城市居民离自然越来越远，离健康越来越远，人与人之间的隔阂加深，.....

## 3、美丽中国建设上升到国家战略高度

.....

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、项目建设是促进现代有机农业发展，引导绿色健康消费的需要

农业是农村经济的主导产业，是中华民族生存和发展的基础，是关系国计民生的一个重要产业，决定着国家的稳定与发展。但我国农业基础仍很薄弱、农业科技发展滞缓、农产品市场发展水平低、农业资源匮乏、农业生产效益低、农业资源利用率不高，并且长期以来一直是粗放经营，.....

本项目建设集.....于一体的法式生态农业园，打造.....生产基地，.....将建立观光旅游带和相关服务设施，循环利用现有的自然资源。

### 二、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必然要求

.....法式生态农业田园以打造高科技智慧农业园为宗旨，低消耗、低污染、低排放、高效益、高品质，生态友好，从而促进旅游开发与生态保护及修复的和谐发展。

### 三、项目建设是响应政府号召，推动美丽乡村建设的需要

### 四、项目发展生态旅游，满足城市居民回归田园的心理需求

### 五、项目建设能够积累相关经验，促进公司自身发展

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 休闲农业旅游市场分析

#### 一、全球休闲农业旅游市场

## 1、发展概述

近年来，伴随全球农业的产业化发展，人们发现，现代农业不仅具有生产性功能，还具有改善生态环境质量，为人们提供观光、休闲、度假的生活性功能。随着收入的增加、闲暇时间的增多、生活节奏的加快以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在典型的农村环境中放松自己。于是农业与旅游边缘交叉的生态农业观光应运而生，……

## 2、主要类型

休闲农业旅游园是把观光旅游与农业结合在一起的一种旅游活动，它的形式和类型很多。其中规模较大的主要有 5 种：

(1) 旅游农业园：……

……

## 3、世界代表型发展模式

(1) 英国：旅游环保型

英国是世界上发展农业旅游的先驱国家。一方面，高度发达的城市化为农业旅游提供了庞大的目标市场。作为世界上工业化起步最早的国家，英国的城市人口就占全国人口的 80% 以上。城市人口因长久远离自然，而产生了走进乡村、亲近自然、舒缓心理压力、参与户外活动的共性心理需求，……

(2) 德国：社会生活功能型

20 世纪 90 年代以来，德国政府在倡导环保的同时，大力发展创意农业。主要形式是休闲农庄和市民农园。

……

(3) 荷兰：高科技创汇型

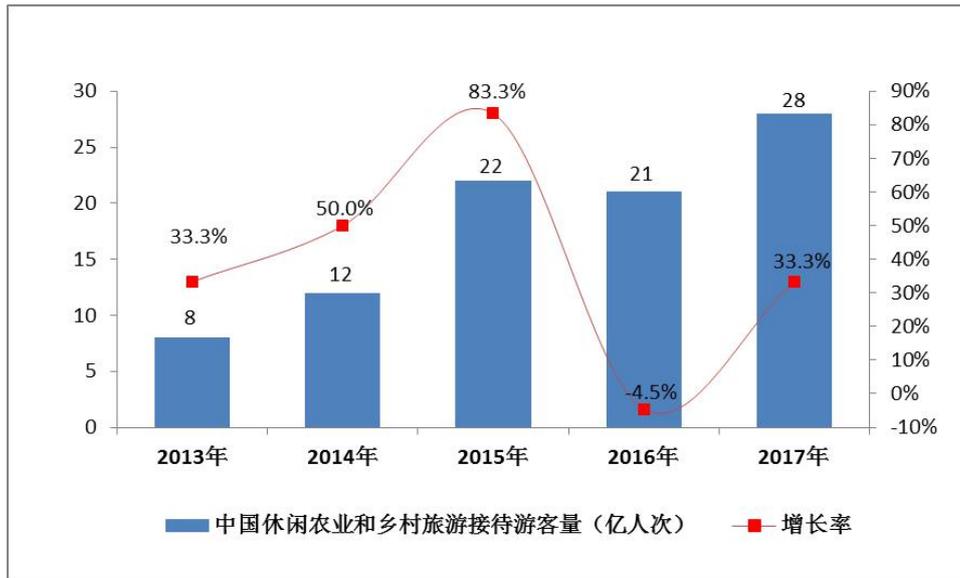
(4) 澳大利亚：产业协同型

## 二、中国休闲农业旅游市场

### 1、市场规模

近年来，随着国民经济的持续发展和人均收入的不断提高，我国休闲农业与乡村旅游行业得到快速发展。近年来，我国休闲农业和乡村旅游蓬勃发展，2017 年接待游客 28 亿人次，营业收入 7400 亿元，从业人员 1100 万人，带动 750 万户农民受益，休闲农业和乡村旅游已经成为业内一支不可轻视的力量。

图表 17：2013-2017 年中国休闲农业和乡村旅游接待游客量及增长率



.....

2、地域模式

3、发展趋势

## 第二节 生态农业市场

### 一、全球生态农业市场

#### 1、生态农业介绍

纵观历史，人类社会的农业生产大致经历了从原始农业、传统农业、石油农业到绿色有机农业的发展阶段。石油农业虽然土地产出率、劳动生产率高，但化肥、农药等化学物质的长期过量使用，导致土壤退化、重金属残留超标、环境污染愈发严重。因此，在 20 世纪 60 年代末期，作为石油农业的对立面，生态农业概念提出。

.....

#### 2、生态农业模式

##### (1) 时空结构型

.....

##### (2) .....

#### 3、生态农业市场规模

#### 4、法国生态农业

## 二、中国生态农业市场

### 1、我国生态农业发展现状

在我国，生态农业发展源远流长，稻田养鱼、桑基鱼塘等模式已有上千年历史，至今仍兴盛不衰。20 世纪 80 年代初，国家有关部门提出了发展生态农业的总体思路。经过 30 年的发展，全国开展生态农业建设的县已达 300 多个，其中国家级生态农业试点示范县 102 个，省级试点示范县 200 多个，遍布全国 30 个省、自治区、直辖市。

### 2、我国农业发展面临的问题

.....

### 3、我国生态农业发展模式

## 第三节 国内农业田园项目模式分析

### 一、农业田园发展模式

### 二、国内经典案例

### 三、项目模式

## 第四章 项目选址分析

### 第一节 项目选址原则

1、按照生态农业的定义要求，结合本项目的设计目标和规划目标，选择适应循环农业种养相结合的区域。

2、项目建设与项目区周围环境相协调，有利于促进周边农业的发展，带动项目区周围的农村发展生产，改善环境。

.....

### 第二节 项目选址

### 第三节 项目建设条件

一、地理位置

二、自然条件

三、区位交通

四、人口现状

五、经济环境

六、农业发展

七、历史文化

八、旅游发展

第四节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目定位和建设方案

第一节 项目定位和经营理念

一、项目定位

二、项目经营理念

第二节 项目建设方案

一、建设指导思想

二、项目区域规划

三、运营方案

第三节 土建工程

## 一、设计原则

新增建设内容土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足设计要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，……

## 二、采用的标准及规范

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
  - 2、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-952001 年局部修订；
- ……

## 三、施工能力

### 第四节 公辅工程

#### 一、供电

#### 二、给排水

##### 1、给水

###### (1) 生产、生活给水

本项目所在地用水由托克托县水务公司提供，可满足本项目需要。

……

##### 2、排水

……

#### 三、通讯设施

### 第五节 项目营销发展策略

#### 一、价格策略

#### 二、渠道策略

### 三、促销策略

## 第六章 环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规,在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施,使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督,采用的环境保护法规及标准为:

- 1、《中华人民共和国环境保护法》;
- 2、中国《污水综合排放标准》(GB8978-1996)(二级标准);
- .....

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

#### 一、项目建设期环境保护

##### 1、废气和扬尘处理

本项目建设大气污染分为建设期和运营期两个不同的时段。建设期大气污染源主要是施工扬尘和施工车辆尾气。.....

##### 2、废水处理

##### 3、噪声处理

##### 4、固废处理

#### 二、项目运营期环境保护

### 第三节 环境影响综合评价

项目严格保护项目所在区域的地下水环境质量;保护项目区所在的区域环境空气质量,确保拟建项目区域环境空气质量满足《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二级标准,.....

## 第七章 能源节约方案

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- .....

#### 二、建筑类相关标准及规范

- 1、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》；
- 2、《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003；
- .....

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》GB20052-2013；
- 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》GB17896-2012；
- .....

### 第二节 节能措施

#### 一、节电

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

.....

#### 二、节水

#### 三、建筑节能

## 四、能源管理

### 第三节 项目能耗指标分析

#### 一、主要能源消耗种类

##### 电

项目电力消耗主要是：区域内营运设施用电，年用电量……kWh。

##### 水

……

#### 二、项目能耗指标

图表 46：项目能耗总表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年折标煤量（吨标煤）
电力	（万千瓦时）			
水	（万立方米）			
合计				

#### 三、项目所在地能源供应状况分析

## 第八章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 劳动安全与卫生

#### 第二节 职业安全

##### 一、劳动保护与安全卫生

###### 1、建筑布置安全

###### （1）自然条件安全

项目地区地震烈度为 8 度，本次设计的建、构筑物按相应的烈度设防。

###### （2）总图布置安全

……

2、旅游安全措施

3、电气安全

二、消防安全

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

本项目贯彻执行“预防为主，防消结合”的方针，主要的设计依据为：

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
- 2、《建筑内装修设计防火规范》GB50222-95；
- .....

二、建筑

本工程各类建筑耐火等级均为二级，按照建筑设计防火规范的要求，建筑物间保持一定的防火间距，消防通道；在建筑用材上，按国家有关标准和规定，对防火、防爆建筑物采用相应的防火材料。.....

三、给水消防

四、电气消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

本项目认真执行“预防为主，防消结合”的消防工作方针，在设计中以消除隐患、防止和减少火灾的发生前提。从总图布置、建筑防火、电力设施消防设计、火灾报警和灭火器的配置等方面，采取了各种有效措施。

- 1、建筑物耐火等级不低于二级，建筑物内部的防火分区划分及安全疏散的距离要均严格按照防火规范执行。
- .....

## 二、主要管理措施

本项目日常运营中保安全的重点就在于火灾预防，要贯彻预防为主、防消结合的方针。在项目建设时充分考虑消防安全布局、消防供水、消防通道、消防装备等内容。日常运营中具体做好以下几点：

1、制定消防安全制度

.....

## 第九章 项目组织机构及人力资源配置

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构设置原则

根据《公司法》和项目运作特点建立法人管理结构及运营体系，形成科学规范的现代化公司制度，实行总经理负责制，各司其职，各负其责，协同完成项目经营目标。企业组织机构设置原则说明如下：

1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。

.....

#### 二、项目组织管理模式

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员

项目运营后劳动定员如下。

图表 49：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	高级管理人员	
2	技术人员	
3	生产人员	
4		
5		
6		
7	合计	

## 二、员工来源及招聘方案

## 三、人员培训

# 第十章 建设期限和实施的进度安排

## 第一节 项目施工组织措施

项目施工组织管理措施具体如下所述：

- 1、根据项目实施计划，科学组织施工建设工作。
- 2、规范管理，合理报价，公平竞争的原则。
- 3、合理编制项目施工程序，优化施工措施。

.....

## 第二节 项目实施进度

# 第十一章 投资估算及资金筹措

## 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用（含建筑工程费用、设备工程费用及安装费用）、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

## 第二节 估算依据

## 第三节 项目总投资估算

### 一、工程费用

### 二、工程建设其他费用

### 三、预备费

### 四、流动资金

## 五、项目总投资估算

项目估算总投资……万元，其中：固定资产投资……万元，流动资金……万元。固定资产投资中：工程费用……万元，工程建设其他费用……万元，预备费用……万元。

具体如下表所示：

图表 53：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第四节 资金筹措

## 第十二章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- ……

#### 二、基础数据和说明

1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价。

2、项目计算期 10 年（不包括建设期）。

.....

## 第二节 营业收入测算

## 第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、其他费用

六、折旧及摊销费

七、总成本费用

## 第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

## 第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、投资净利润率

## 第六节 项目敏感性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析

## 第七节 财务评价结论

项目估算总投资……万元，其中：建设投资……万元，流动资金……万元。经测算，本项目总投资收益率为……%；项目所得税前内部收益率为……%，所得税后内部收益率为……%；项目所得税前净现值为……万元，所得税后净现值为……万元；项目所得税后静态投资回收期为……年（均不含建设期），所得税后动态投资回收期为……年（均不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

项目建设期完毕后，计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。从不确定性分析来看，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

图表 57：财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前

序号	指标	单位	指标	备注
		万元		税后
12	总投资收益率 (ROI)	%		10 年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	盈亏平衡点	%		

## 第十三章 项目社会效益分析

### 第一节 社会效益

#### 一、对当地农业发展的影响

该项目的建设充分利用当地原有的土地资源、农业资源与自然资源，随形就势进行项目设计，并充分发挥项目公司的经验和资源优势，形成以“法式”为主题的集农业、文化、旅游和国际农业教育的综合发展模式。……

#### 二、对当地居民就业、收入的影响

#### 三、旅游兴市、改善投资环境

#### 四、对所在区域居民生活质量的影响

#### 五、项目能够促进区域内经济发展

### 第二节 生态效益

#### 一、改善和提高区域环境质量

项目以保护生态环境为前提，在发展中保护生态环境。在建设中，扬长避短，保护现有的良好资源，维护有安全隐患的部位；……

#### 二、有利于提高人们的环境保护意识

### 第三节 互适性分析

## 第十四章 项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

#### 一、运作风险及防范

#### 二、工程风险及防范

在项目的建设过程中，土地复垦建设、配套设施价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

##### 防范措施：

做好项目的前期决策论证工作，采用市场公开招标的方式选择承包商，实施质量监督管理，严把质量关，……

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、财务风险及防范

#### 二、政策风险及防范

#### 三、市场风险及防范

#### 四、环境风险及防范

### 第三节 其他风险

#### 一、市场竞争风险及防范

#### 二、市场运营机制风险及防范

### 第四节 综合风险评价

## 第十五章 可行性研究结论及建议

### 第一节 结论

#### 1、社会效益

本项目的建设，通过合理使用土地资源，提高现有耕地的生产效益，改善土地的生态质量，推动高质量、高效益的现代化农业的发展。项目建设施工期间将产生大量的人才、人力资源需求。同时需要设计、施工的参与，从而给这些行业带来更多的就业机会和收入，减少了社会的就业压力。项目建设运营后，……

#### 2、经济效益

……

### 第二节 建议

由于本项目涉及的工程牵涉面广，在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，作好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，按期建成投入运营。

本可行性研究报告审批后，应抓紧进行准备工程初步设计所需的基础材料，如项目建设地形图、管网布置图、工程地质的勘察资料等等。选择技术过硬的施工队伍，确保设计、施工、监理的各自职责。

1、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

……

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806